

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 30. März 2020

SF Retail Properties Fund

Sehr erfolgreiches Jahresergebnis per 31. Dezember 2019

- **Steigerung der Soll-Mieteinnahmen auf CHF 43.8 Mio.**
- **Stabiler Wert der fixen Vertragslaufzeiten von 6.4 Jahre durch Neuabschlüsse und gezielte Verlängerungen**
- **Zunahme des Marktwertes auf CHF 762.2 Mio.**
- **Akquisition von fünf Objekten mit einem Marktwert von CHF 45.2 Mio.**
- **Ausschüttung einer Dividende von CHF 4.35 pro Anteil**

Der SF Retail Properties Fund hat das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen. Innerhalb der letzten zwölf Monaten wurden an 15 Standorten neue Mietverträge abgeschlossen und 14 Verträge mit bestehenden Mietern um fünf Jahre verlängert. Die gewichteten fixierten Mietzinseinnahmen (WAULT) bleiben auf dem Topwert von 6.4 Jahren. Gleichzeitig erhöht sich der Marktwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2019 auf CHF 762.2 Mio. (31.12.2018: CHF 706.8 Mio.). Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen steigen auf CHF 43.8 Mio. Der Nettoertrag beträgt CHF 28.35 Mio., was einem Nettoertrag für das Geschäftsjahr 2019 pro Anteil von CHF 4.67 entspricht.

Immobilienportfolio

Das Portfolio besteht per Stichtag aus 88 Liegenschaften in 20 Kantonen. Der Verkehrswert des Portfolios nahm im Geschäftsjahr 2019 um 7.83% gegenüber der Jahresbewertung 2018 zu. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 bleibt der WAULT mit 6.4 Jahre auf hohem Niveau. Dieser Wert wurde durch Vertragsverlängerungen und Neuabschlüssen erreicht. In Bioggio sind die Erneuerungsarbeiten abgeschlossen und die neuen Mieter haben im August 2019 die Pforten für die Kunden geöffnet. Die Liegenschaft wurde komplett renoviert, energetisch auf Minergie-Standard verbessert und mit einer Photovoltaik-Anlage bestückt. Die Vermarktung der verfügbaren Flächen läuft auf Hochtouren.

In La Chaux-de-Fonds wurde ein Objekt einer Gesamterneuerung unterzogen. Neben der technischen Auffrischung der Installationen, konnte die Fassade, die Fenster und das Dach energetisch auf den neusten Stand gebracht werden und durch Anpassung des Layouts zusätzliche Flächen für den Single Tenant geschaffen werden. Ein neuer Mietvertrag mit einer fixen Laufzeit über 15 Jahre wurde mit der Mieterin unterzeichnet.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2019

Die Steigerung der Sollmietzinseinnahmen beträgt im Vergleich zum 31. Dezember 2018 CHF 2.9 Mio., was einer Erhöhung um 7.09% entspricht. Diese Entwicklung konnte durch Zukäufe oder durch Mietvertragsverlängerungen sowie Wiedervermietungen erreicht werden. Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 52.85 Mio. von CHF 568.08 Mio. auf CHF 620.93. Dies erklärt sich durch den Nettogeldzufluss von CHF 49.91 Mio. aus der Kapitalerhöhung, dem erzielten Gesamterfolg für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 27.16 Mio. und der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 24.22 Mio. im April 2019.

Durch das erfreuliche Ergebnis wird der SF Retail Properties Fund für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von CHF 4.35 ausschütten, was einer Ausschüttungsquote von 93.21% entspricht. Die Anlagerendite per Ende Dezember 2019 beträgt 4.66%.

Ausblick

Die Vermietung von verfügbaren Mietflächen und die Optimierung der bestehenden Mietverträge bleiben auch 2020 die Fokusthemen. Die Fondsleitung stimmt sich zu diesem Zweck regelmässig mit den wichtigsten Mietern ab und bindet lokale Partner in den Prozess ein. Der Start der Neubauprojekte in Reinach, eine Erweiterung in Flums und die Erneuerung der Liegenschaften in Thayngen, Aigle und Marly stehen im Zentrum der Bauprojekte. Ein Neubauprojekt wurde bereits per im Dezember 2019 beurkundet und wird im Sommer 2020 ins Portfolio aufgenommen. Das Objekt bietet Mietflächen für Retail, eine Gemeinschaftspraxis und 13 Wohnungen. Das Objekt ist bereits vor Vollendung vollvermietet. Der Ankermieter ist Migros für die Retailflächen. Der Vertrag weist eine fixe Laufzeit von 15 Jahren auf.

Auswirkungen der Notmassnahmen aufgrund COVID-19

Die Ankermieter des Portfolios sind die grossen Lebensmittelhändler Coop, Aldi, Lidl und Denner sowie diverse Drogerien, Apotheken, Bäckereien und Kiosken mit einem Mietertragsanteil von über 60%. Die Verkaufsgeschäfte dieser Mieter bleiben für die Sicherstellung der Grundversorgung geöffnet. Zusätzliche 15% der Mieteinnahmen sind von den Schliessungsmassnahmen des Bundes nicht betroffen (Büro-, Gewerbeflächen, Parkplätze resp. Wohnungen). Die nationalen und internationalen Formate, die derzeit die Läden geschlossen halten müssen, erwirtschaften weiterhin einen Teilumsatz über die Online-Verkaufspunkte resp. Lieferdienste wie z.B. Coop Fachmärkte und Media Markt. Unsere Mieterschaft hat eine vorzügliche Bonität und wir sind überzeugt, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation unsere Mieter wirtschaftlich nicht gefährdet sind. Wir stehen im stetigen Austausch mit den Mietern und suchen partnerschaftliche Lösungen, um die schwierigen Umstände meistern zu können. Derzeit stehen sämtliche Organisation und die Umsetzung von Massnahmen für einen geregelten Ablauf in und um die Liegenschaften im Vordergrund.

Weitere Informationen

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
lavater@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property Funds AG
kunz@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2019 finden Sie unter:

www.sfp.ch

[Download Geschäftsbericht 2019](#)

[Präsentation Portfolio Manager \(Video\)](#)

[Präsentation Geschäftsbericht 2019 \(PDF\)](#)

SF Retail Properties Fund

Der SF Retail Properties Fund investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkplätze. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können diese Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Weiterführende Informationen finden Sie auf www.sfp.ch.

Kennzahlen zum Immobilienfonds

per 31. Dezember 2019

Mietausfallrate	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Soll-Nettomieten	CHF	41 068 310	38 796 425
Leerstände ²	CHF	2 315 702	2 099 179
Verluste aus Forderungen ²	CHF	193 845	397 959
Mietausfallrate	%	6.11	6.44

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	106 275 000	108 375 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	762 179 300	706 776 100
Fremdfinanzierungsquote	%	13.94	15.33

Ausschüttungsrendite	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	122.00	112.50
Ausschüttungsrendite³	%	3.57	3.87
Ausschüttungsquote³	%	93.21	93.08

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Betriebsgewinn	CHF	26 928 903	25 642 566
Mietzinseinnahmen	CHF	38 248 462	36 132 116
Betriebsgewinnmarge	%	70.41	70.97

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Betriebsaufwand	CHF	7 089 455	6 991 026
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	737 993 142	680 498 731
Ø Marktwert	CHF	666 235 125	619 913 250
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	1.03
TER_{REF} (MV)	%	1.06	1.13

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Gesamterfolg	CHF	27 161 625	21 766 192
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	568 078 120	517 690 416
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	49 913 813	50 137 137
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	617 991 933	567 827 553
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.40	3.83

Agio	%	19.36	10.28
-------------	----------	--------------	--------------

Performance	%	13.55	-1.61
--------------------	----------	--------------	--------------

Anlagerendite¹	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	102.01	102.26
NAV am Ende der Berichtsjahres	CHF	102.21	102.01
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.25
Anlagerendite	%	4.66	4.08

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)¹	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	26 052 851	21 703 128
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	737 993 142	680 498 731
Rendite des investierten Kapitals	%	3.53	3.19

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.14	1.26
---	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.34	0.49
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkapitalisierung	CHF	741 150 000	626 484 375
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

² Im Geschäftsbericht 2018 waren die Leerstände und Verluste aus Forderungen in den Mietausfällen enthalten.

³ Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

Disclaimer

SF Retail Properties Fund - SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG in Verbindung mit Art. 6 und 6a Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV). Der SF Retail Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Liegenschaften mit Verkaufsflächen für den Detailhandel (inkl. die betriebsnotwendigen Nebenräume und dazu gehörenden Parkingflächen). Neben den Retail-Verkaufsflächen können diese Liegenschaften auch Räumlichkeiten für das Gewerbe, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Weiterführende Informationen finden Sie auf www.sfp.ch.

Diese Medienmitteilung (i) stellt weder einen Emissionsprospekt im Sinne des Art. 652a oder Art. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch einen Prospekt, einen vereinfachten Prospekt oder Wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes dar. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen können bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden.

Diese Medienmitteilung richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3, 3bis, 3ter und 4 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes.

Investitionen in Finanzprodukte sind mit unterschiedlichen Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört. Preis, Wert und Ertrag von kollektiven Kapitalanlagen sind Schwankungen unterworfen. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und bietet keine Garantie für künftige Erfolge. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt keine Gewähr für die Realisation der erwarteten Wertsteigerungen. Detaillierte Informationen zum Handel mit Effekten und zu Investitionen in kollektive Kapitalanlagen können der Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.

Die in dieser Publikation genannten Informationen stammen aus Quellen, welche von der Swiss Finance & Property Funds AG als zuverlässig erachtet werden. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt jedoch weder eine ausdrückliche noch stillschweigende Gewähr dafür, dass die publizierten Informationen und Elemente richtig, vollständig, genau und aktuell sind. Die Swiss Finance & Property Funds AG haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieses Dokuments oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Die in diesem Dokument genannten Informationen können sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern.

Weder diese Medienmitteilung noch Kopien davon dürfen in die USA versandt, dorthin mitgenommen oder in den USA verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Anteile der kollektiven Kapitalanlagen dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Fonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Security Act von 1933 und/oder US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Ländern, in denen der solch ein Vertrieb untersagt ist.